



CÉLINE GENDRE

Avocat au Barreau de GRENOBLE
Membre du conseil de l'Ordre

Monsieur Jean-Pierre ODION
20 avenue Louis Bonnet Eymard
38700 CORENC

Grenoble, le 12 janvier 2021

Envoi par mail : jean-pierre.odion@sfr.fr

Affaire : ODION

N/Réf. : 2020032 / CG

Cher Monsieur,

Vous m'avez sollicité dans le cadre d'une consultation juridique sur les droits et obligations de chacun des utilisateurs de la voirie d'accès et sa plateforme de retournement située chemin des Evequaux à BIVIERS.

Tout d'abord, je tiens à vous préciser que vos questions concernent parfois l'interprétation du contrat et de ce fait n'entraîne pas de réponse certaine. Il ne se s'agit pas là de l'application pure et simple d'une règle de droit mais de la recherche de la volonté des parties *in concreto* qui serait, en cas de procès soumis à l'appréciation des juges du fond.

Après l'étude des différents documents, vous trouverez ci-joint les réponse justifiée à chacune de vous interrogations :

1. Dans le cahier des charges, il est précisé que les co-lotis sont propriétaires indivis du sol de la voie et de la plateforme de retournement.
La servitude de passage créée par l'acte de vente du 4 janvier 1973 et reproduite dans l'acte de vente du 13 janvier 1973 est une « *servitude de passage à tous usages en ce compris toute canalisation* ».
L'interprétation stricte de la lettre de l'acte montre que votre voisin n'avait pas le droit de se raccorder à votre installation mais pouvait faire passer ses canalisations dans l'assiette du droit de passage.
En effet, le dimensionnement pour les deux habitations du lotissement n'était peut-être pas compatible notamment avec la récupération d'EU d'une troisième habitation.

Les canalisations créées lors de l'aménagement du lotissement et pour ses besoins restent de la propriété des co-lotis sauf à ce que ces derniers aient donné leur accord pour leur utilisation.

Cela est peut être le cas puisque le passage par conduite souterraine de ces eaux (usées ou potable) doit se faire dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future du fond servant.

Il sera également précisé que la loi prévoit que les ouvrages nécessaires à l'usage ou à la conservation de la servitude sont aux frais des propriétaires des fonds dominants et ne peuvent en aucun cas être mis à la charge du propriétaire servant sauf clause contraire. Ce qui n'est pas le cas dans votre dossier.

Le propriétaire de la parcelle C devait installer les canalisations à ses frais.

2. Il résulte des articles 690 et 691 du Code civil que seules les servitudes de passage à la fois continue et apparente peuvent s'acquérir. Il ne peut donc avoir acquis une nouvelle servitude dont l'assiette serait votre canalisation.

Par ailleurs, le tiers ne peut avoir acquis la propriété de la canalisation puisqu'il ne remplit pas les conditions de l'usucapion à savoir possession continue, réelle, paisible, publique, non équivoque et accompli à titre de propriétaire. En effet, les quatre derniers critères font défaut.

3. Il est prévu dans le titre constituant la servitude que « *l'acquéreur s'oblige à participer et à rembourser aux co-propriétaires du chemin, à concurrence d'1/3, les frais découlant de l'existence de cette voie commune, tels qu'ils paraissent être compris dans l'article 21 du cahier des charges* » soit : « *les frais de gérance, d'entretien et de nettoyage de la chaussée et des caniveaux, de déneigement, de réparation, les aménagements complémentaires, les impôts ; les assurances, et **dépenses de toute nature afférents aux canalisations et ouvrage à usage commun** à l'ensemble des acquéreurs du lotissement* ».

Il existe certes une clause prévoyant une prise de décision commune mais elle est nominative : les co-lotis sont engagés envers Monsieur et Madame BOURBOUSSON. Il y a donc un doute sur la pérennité de cette clause si ceux-ci ne sont plus les propriétaires du fonds servant d'autant que, comme vous l'indiquez, celle-ci semble avoir été rajouté dans votre acte.

Il serait important de pouvoir obtenir l'acte du 4 janvier 1973 qui a créé la servitude auprès du service de la publicité foncière.

Une contribution de sécurité immobilière est due à l'Etat pour toute demande.

Par ailleurs, une des solutions pour contraindre votre voisin à participer aux frais serait d'indiquer au propriétaire du fonds servant qu'il ne pouvait se raccorder au réseau existant et que s'il refuse le versement de la compensation nécessaire pour la réfection de l'installation, cette tolérance ne sera plus admise et qu'il lui appartiendra de créer ses propres réseaux, ce qui sera sans doute plus coûteux.

4. Les lots A et B sont propriétaires indivis de la voirie et de la plateforme de retournement. Le tiers use simplement d'une servitude de passage pour ses

canalisations. Vous pouvez tout à fait établir à vos frais et ceux du co-lotis une nouvelle canalisation qui ne pourra être utilisée par le tiers C.

4bis: le tiers ne pourrait pas contraindre les co-lotis à l'entretien des canalisations. En effet, le propriétaire du fonds servant s'oblige simplement à ne pas s'opposer à ce que le propriétaire du fonds dominant profite de l'utilité de la chose que son droit lui confère. Aucune obligation positive d'entretien ou d'amélioration de l'assiette de la servitude ne vous incombe. Au contraire, il revient au fonds dominant d'assumer les frais des ouvrages nécessaires à l'usage de la servitude, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire (article 698 du Code civil).

Par ailleurs, il ne peut pas vous contraindre à l'entretien de l'ancienne canalisation sur le fondement de la servitude créée par l'acte de vente du 4 janvier 1973 puisqu'il ne s'agit pas d'une obligation de votre part mais d'une compensation due par le fonds servant.

En outre, la clause de l'unanimité, si celle-ci est toujours valable, viendrait empêcher cette action.

5. L'article 523 du Code civil énonce : « *Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés* ». Si ces anciennes canalisations ne sont plus rattachées à votre terrain mais seulement à celui de votre voisin, il ne pourra vous demander de participer, ni au titre du co-usage de la canalisation, ni au titre de la servitude car le fonds servant n'a pas l'obligation d'entretien.
6. Vous n'avez pas cette obligation, mais si vous souhaitez lui proposer de se raccorder au nouveau réseau, il faudra son accord pour la prise en charge des frais d'aménagement.
7. Cette dette serait transmissible puisqu'attachée au fonds et non à la personne.
8. A mon sens c'est tout à fait possible. En effet, lorsqu'un propriétaire d'un terrain autorise simplement son voisin à implanter sur son fonds des compteurs privatifs d'eau et d'électricité et les canalisations afférentes, il s'agit alors d'une simple tolérance inopposable au propriétaire du fonds grevé, qui peut alors demander à l'acquéreur du bien bénéficiaire de cette tolérance d'enlever les canalisations mises en place par son auteur. Cette tolérance d'installation à caractère provisoire ne vaut pas reconnaissance de l'existence d'une servitude de passage sur son fonds des canalisations notamment d'électricité alimentant la propriété du voisin, surtout si ce dernier a la possibilité de placer les conduites d'alimentation sous le réseau passant en limite de sa propriété (Civ. 3e, 7 juill. 1993, no 91-18.308).
9. Et 10. Il ne m'apparaît pas possible d'intégrer le lotissement le terrain du tiers C. Il serait à mon sens possible de créer une ASL dont vous définiriez les règles de majorité dans les statuts. Il serait intéressant de pouvoir vérifier la portée de la

clause insérée dans l'acte (notamment de la propriété de Monsieur et Madame BOURBOUSSON et de la présence de cette clause dans cet acte de vente) avant d'étudier en profondeur les solutions de cogestion à mettre en place.

En effet, cette recherche complexe ne peut être fait dans le cadre de cette consultation et nécessitera un examen approfondi de la solution la plus adéquate dans votre situation et selon vos objectifs.

Je reste à votre disposition pour en discuter.

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévouée.

Céline GENDRE